



Geschäfts-Nr. UN010093/U [A](#), [B](#), [C](#)

III. Strafkammer

Mitwirkend: die Oberrichter lic.iur. Bornatico, Vorsitzender, Dr. Martin und lic.iur. Spiess sowie die juristische Sekretärin lic.iur. I. Vourtsis

Beschluss vom 15. Mai 2002

in Sachen

Stockwerkeigentümergeinschaft L.

Beschwerdeführerin

gegen

1. StAZ
2. M.,
Beschwerdegegner

betreffend **Einstellung der Untersuchung**

Nichtigkeitsbeschwerde gegen eine Verfügung des Einzelrichters in Strafsachen des Bezirkes Zürich vom 9. April 2001, GR010034

Das Gericht zieht in Betracht:

I.

1. Mit Verfügung vom 14. Juli 1997 stellte die Bezirksanwaltschaft Zürich die von R. als Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft gegen M. eingeleitete Strafuntersuchung betreffend Veruntreuung ein. Mit Schreiben vom 3. Mai 2000 erstattete Rechtsanwältin S. im Namen von R. und J. erneut Strafanzeige und beantragte die Wiederaufnahme der Strafuntersuchung gegen M. Es wurde dabei vorgebracht, die Stockwerkeigentümergeinschaft habe im Zusammenhang mit der früheren Strafuntersuchung im Jahre 1997 noch nicht über die heute vorliegenden Buchhaltungsunterlagen verfügt. Erst am 6. Mai 1998 habe der Angeschuldigte die Buchhaltungsakten den Herren H. und K. übergeben (vgl. Urk. 11 S. 1). Mit Verfügung vom 16. Februar 2001 stellte die Bezirksanwaltschaft Zürich die Untersuchung wiederum ein (Urk. 11). Der Einzelrichter in Strafsachen trat mit Verfügung vom 9. April 2001 auf den Rekurs gegen die Einstellungsverfügung nicht ein (Urk. 2).

2. Dagegen richtet sich die vorliegende Nichtigkeitsbeschwerde vom 4. Juli 2001 mit dem Antrag (Urk. 1 S. 2):
"Es sei der Rekursentscheid vom 9. April 2001 gegen die Einstellungsverfügung vom 16. Februar 2001 aufzuheben und an die Vorinstanz zur materiellen Behandlung zurückzuweisen;
unter ausgangsgemässer Kosten- und Entschädigungsfolge".
Die Vorinstanz (Urk. 7) und die Staatsanwaltschaft (Urk. 9) verzichteten in der Folge auf Vernehmlassung.

II.

1. Vorliegend hatte Rechtsanwältin S. im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft L. vertreten durch R. und J. gegen die Einstellungsverfügung Rekurs erhoben (Urk. 5/1). Eventualiter, im Falle der Verneinung der Rekurslegitimation der beiden Vertreter im Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft, machte sie geltend, den Rekurs im Namen der einzelnen Stockwerkeigentümer R. und J. einzureichen. Sie führte dazu aus (Urk. 5/1 S. 1): "Sollte die Rekurs-Legitimation der beiden Vertreter im Auftrage der Stockwerkeigentümergeinschaft L. verneint werden, sei an dieser Stelle festgehalten, dass die Anzeige gegen den Angeschuldigten auch seitens eines einzelnen Stockwerkeigentümers erhoben werden kann. Diesfalls sei die Strafanzeige, resp. das Gesuch um Wiederaufnahme der Strafuntersuchung sowie der vorliegende Rekurs als durch R. und J. in eigenen Namen zu behandeln."

Der Einzelrichter gelangte zum Schluss, dass einerseits keine Ermächtigung zur Prozessführung seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft L. eingereicht worden sei und andererseits die eventualiter Rekurs führenden Parteien R. und J. mangels unmittelbarer Geschädigtenstellung im Sinne von § 395 Ziff. 2 StPO nicht zum Rekurs legitimiert seien. Dies führe zum Nichteintreten auf den Rekurs (Urk. 2).

2. In der Nichtigkeitsbeschwerde wurde die Verletzung von § 430 Abs. 1 Ziff. 5 StPO gerügt. Es wurde u.a. ausgeführt, die Vorinstanz gehe von einer falschen Aktenannahme aus, insbesondere habe sie die reglementarische Ordnung der erwähnten Stockwerkeigentümergeinschaft übersehen, welche zusammen mit der Strafanzeige am 3. Mai 2000 ins Recht gelegt worden sei. Die beiden Vertreter seien von der Stockwerkeigentümergeinschaft mit Beschluss vom 10. April 1999 als Delegierte der Stockwerkeigentümergeinschaft L. gewählt worden. Gemäss § 39 des anwendbaren Reglementes verträten die Delegierten die Gemeinschaft nach aussen. Solange kein Verwalter gewählt sei, hätten die Delegierten dessen Aufgaben

wahrzunehmen. Gemäss § 43 Ziffer 2 des verbindlichen Stockwerkeigentümerreglementes bedürfe der Verwalter lediglich bei Zivilprozessen der Zustimmung durch die Verwaltung. Demnach bedürfe es zur Einleitung und Führung von Strafprozessen der Zustimmung durch die Versammlung gemäss Reglement nicht (Urk. 1 S. 3-4). Anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung vom 28. August 1999 sei einer Wiederaufnahme des Strafverfahrens gegen den Beschwerdegegner 2 schliesslich rechtsgültig zugestimmt worden. Der Mehrheitsbeschluss genüge gemäss § 34 Ziffer 1 des Reglementes, da bezüglich Erhebung einer Strafanzeige nichts anderes festgehalten sei (Urk. 1 S. 5). Das erwähnte Reglement habe der Vorinstanz vorgelegen. Sodann seien der Bezirksanwaltschaft Zürich sämtliche Protokolle in einem Bundesordner mit der Strafanzeige vom 3. Mai 2000 vorgelegt worden.

Im Weiteren wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe durch die Verneinung der Legitimation der beiden Stockwerkeigentümer zur Rekuserhebung Parteirechte im Sinne von § 430 Abs. 1 Ziffer 4 StPO verletzt. Sowohl beim Betrug als auch bei der Veruntreuung handle es sich um strafbare Handlungen gegen das Vermögen. Bei der Urkundenfälschung werde kein individuelles Rechtsgut geschützt. Für den Unterhalt und die Erneuerung zahlten die Stockwerkeigentümer auf Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft L. ein. Dabei handle es sich um Verwaltungsvermögen. Die Stockwerkeigentümer hätten daran Miteigentum inne. Über diese Konti hätte lediglich der Beschwerdegegner 2 in seiner Funktion als Verwalter Verfügungsgewalt gehabt. Durch die den dringenden Tatverdacht begründenden Handlungen des Beschwerdegegners 2 hätten demnach die Aktiven des Verwaltungsvermögens der Stockwerkeigentümergeinschaft L. abgenommen. Die zur Beurteilung stehenden Machenschaften des Beschwerdegegners 2 hätten zur Folge gehabt, dass das einbezahlte Guthaben aller Stockwerkeigentümer auf obenerwähnten Konti gemäss jeweiligem Stockwerkeigentümerbeschluss nicht mehr zur Bezahlung aller Unterhaltsrechnungen gereicht habe. Die Stockwerkeigentümer seien daher nach Quoten zu Nachzahlungen verpflichtet gewesen und hätten so einen Schaden erlitten. Ein allfälliges Manko

sei von den Stockwerkeigentümern nach Wertquoten zu tragen gewesen. Damit sei der einzelne Stockwerkeigentümer unmittelbar geschädigt. Da auf den betreffenden Konti der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Geld mehr vorhanden gewesen sei, habe R. mehr als seinen Anteil von Fr. 2'681.55 an den Unterhalt bezahlt, effektiv bezahlt habe er Fr. 9'488.95. Damit sei ein Schaden von R. nachgewiesen. Auch dieser Sachverhalt sei der Vorinstanz bekannt gewesen. Er ergebe sich aus der Strafanzeige vom 3. Mai 2001 und aus der Rekursbegründung vom 28. März 2001 sowie aus den eingereichten Beilagen. Damit sei der Entscheid aktenwidrig und verstosse auch gegen § 430 Abs. 1 Ziff. 4 StPO (Urk. 1 S. 5-8).

Weiter seien Parteirechte nach § 430 Abs. 1 Ziff. 4 StPO verletzt worden, indem das rechtliche Gehör verweigert und die richterliche Fragepflicht verletzt worden seien. Die Vorinstanz hätte eine kurze Nachfrist ansetzen müssen, damit die Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Legitimation sowie ihren Schaden hätten belegen können (Urk. 1 S. 8).

3. Die Legitimation stellt eine Prozessvoraussetzung für das Eintreten und die materielle Behandlung des Rechtsmittels dar, die von Amtes wegen zu prüfen ist. Fehlt es an der Legitimation, ist der Fall durch Prozessurteil abzuschliessen (Donatsch/Schmid, Kommentar zur Zürcherischen StPO, N 5 zu § 395).
4. Es stellt sich vorliegend die Frage, ob die Stockwerkeigentümergeinschaft überhaupt zur Erhebung der Nichtigkeitsbeschwerde - durch die Kostenaufgabe wird sie jedenfalls nicht beschwert - bzw. des Rekurses aufgrund der Bestimmungen der Strafprozessordnung legitimiert war. Die Wiederaufnahme der Strafuntersuchung erfolgte nämlich aufgrund einer **Strafanzeige**, welche Rechtsanwältin S. **im Namen** von R. und J. erhob (vgl. Urk. 11 S. 1). Die Anzeige erfolgte somit **nicht** - wie die Rechtsvertreterin heute geltend macht - namens der Stockwerkeigentümergeinschaft. Diese trat erstmals im Rahmen des Rekursverfahrens auf. Durch die Nichtteilnahme am erneuten Untersuchungsverfahren hat sie ihr Desinteresse erklärt und damit ihr Recht auf Erhebung eines Rechtsmittels, insbesondere des Rekurs-

ses, verloren (vgl. dazu Schmid, Strafprozessrecht des Kantons Zürich, 3. Auflage, N 1009 i.V.m. N 968). Ist die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht zum Rekurs legitimiert, so fehlt ihr auch die Legitimation zur Nichtigkeitsbeschwerde. Demzufolge ist auf die Nichtigkeitsbeschwerde der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht einzutreten.

5. Gemäss § 395 Abs. 1 Ziff. 2 StPO ist u.a. der unmittelbar Geschädigte zum Rekurs legitimiert. Ob die Stockwerkeigentümergeinschaft als Geschädigte zur Führung eines Strafprozesses befugt ist, ergibt sich aus dem materiellen Recht. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer erwirbt unter ihrem Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, namentlich die Beitragsforderungen und die daraus fliessenden Mittel sowie den Erneuerungsfonds (Art. 712I Abs. 1 ZGB). Die Gemeinschaft als Eigentümerin ist daher Geschädigte, wenn das Verwaltungsvermögen bzw. ein Gegenstand des Verwaltungsvermögens beschädigt wird. Ihr stehen Haftpflichtansprüche gegen den Schädiger zu, weshalb sie berechtigt ist, diese in eigenem Namen geltend zu machen. Wird ein Strafverfahren wegen Vermögensdelikten gegen eine Person angestrengt, die das Vermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft tangiert, so ist die Stockwerkeigentümergeinschaft Geschädigte und nicht der einzelne Stockwerkeigentümer. Dieser wird nur mittelbar geschädigt. Selbst wenn R. - wie geltend gemacht - mehrere tausend Franken vorgestreckt hat, um die laufenden Rechnungen der Stockwerkeigentümergeinschaft zu begleichen, so vermag er daraus keine direkte Geschädigtenstellung abzuleiten. Primär hat er nämlich hierfür eine Ersatzforderung gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft. Eine Pflicht zur Leistung von Nachschüssen durch die solventen Stockwerkeigentümer im Falle der Uneinbringlichkeit von Deckungsbeiträgen einzelner Stockwerkeigentümer ist nämlich im Gesetz nicht vorgesehen. Hiefür dient u.a. das Retentionsrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Da es sich, wie nachfolgend aufgezeigt wird, nicht um einen Fall gesetzlicher Vertretungsberechtigung der einzelnen Stockwerkeigentümer handelt, sind weder R. noch J. in ihrer Person als Stockwerkeigentümer zur Erhe-

bung des Rekurses legitimiert. Es wird zwar zu Recht eingewendet, der Stockwerkeigentümergeinschaft fehle die Rechtspersönlichkeit und damit unterscheide sie sich von den juristischen Personen, übersehen wird jedoch, dass sie im Bereiche gemeinschaftlicher Angelegenheiten handlungs- und vermögensfähig ist. Indem der Einzelrichter R. und J. die Geschädigtenstellung aberkannte, hat er somit keine gesetzlichen Prozessformen im Sinne von § 430 Abs. 1 Ziff. 4 StPO verletzt, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.

6. Selbst wenn aber die Stockwerkeigentümergeinschaft im vorliegenden Fall aufgrund ihrer Geschädigtenstellung und ihrer Interessensbekundung zur Erhebung des Rekurses aufgrund der prozessualen Vorschriften der Strafprozessordnung zum Rekurs zugelassen würde, würde es an der sich aus dem materiellen Recht ergebenden Prozessvollmacht fehlen.
7. a) Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ist im Umfang der gemeinschaftlichen Verwaltung prozessfähig (Art. 712I Abs. 2 ZGB). Zur Wahrnehmung dieser beschränkten Prozessfähigkeit bedarf die Stockwerkeigentümergeinschaft eines Vertreters, der für sie prozessuale Handlungen vornehmen kann (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Band IV 1. Abteilung 5. Teilband, das Stockwerkeigentum N 37 zu Art. 712t).

Bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft ist die Einsetzung eines Verwalters nicht zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinschaft kann sich auch selbst organisieren. Solange kein Verwalter bestellt ist, kommt jedem Stockwerkeigentümer das Recht zu, die Stockwerkeigentümergeinschaft im Rahmen dringlicher Massnahmen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) und im Bereiche gewöhnlicher Verwaltungsmassnahmen (Art. 647a Abs. 1 ZGB) zu vertreten. Insoweit ist er gesetzlicher Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft. Ist kein Verwalter bestellt und liegt kein Fall gesetzlicher Vertretungsberechtigung der einzelnen Stockwerkeigentümer vor, ist es Sache der Stockwerkeigentümerversammlung, jeweils einen Vertreter der Gemeinschaft für die vorzunehmenden Rechtshandlungen zu bezeichnen. Nebst der gesetzlichen Vertretungsberechtigung kann jeder einzelne Stockwerkeigen-

tümer durch Versammlungsbeschluss auch zu weitergehender Vertretung der Gemeinschaft ermächtigt werden. Zu beachten bleibt, dass der Stockwerkeigentümer durch Art. 648 Abs. 1 ZGB nicht etwa gesetzlicher Stellvertreter der Gemeinschaft wird, sondern bloss das Recht zur Fürsorge für die Sache in bestimmtem Ausmass erhält. Insofern ist die Wendung in Art. 648 Abs. 1 ZGB "... zu vertreten ..." missverständlich. Die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft durch eine Person, der nicht Verwaltereigenschaft zukommt, richtet sich grundsätzlich (betreffend den Stockwerkeigentümer unter Vorbehalt der gesetzlichen Vertretungsmacht von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB und Art. 647a Abs. 1 ZGB) nach den Regeln des allgemeinen Stellvertretungsrechts (Art. 32 ff. OR). U.U. kann sich indessen eine Vertretungswirkung im Umfange von Art. 712t Abs. 1 ZGB ergeben, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft das Auftreten eines blossen Stellvertreters als Verwalter duldet oder diesen Rechtsschein selbst erzeugt hat (vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 64 - 66 zu Art. 712t).

b) Obwohl im Reglement der Stockwerkereigentümergeinschaft die Ernennung eines Vorstandes vorgesehen war und diesem gewisse Aufgaben übertragen werden sollten (§ 28 und § 41 des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes), gab es im Zeitpunkt der Rekuserhebung keinen Verwalter. M.,s der bisherige Verwalter, war abgewählt und ein neuer Verwalter war bis anhin nicht bestellt worden. Die Bestellung eines Verwalters auf Verlangen eines Stockwerkeigentümers durch den Richter passierte vorliegend nicht (vgl. Art. 712q Abs. 1). Anstelle des Verwalters fungieren zwei Delegierte, nämlich R. und J.. Ihre Aufgaben sind ebenfalls reglementarisch festgehalten. Gemäss § 39 des Benutzungs- und Verwaltungsreglementes wird unter dem Titel Rechte und Pflichten der Delegierten festgehalten: "Die Delegierten werden vom Verwalter zur Beratung wichtiger Angelegenheiten, insbesondere zur Vorberatung der Geschäfte der Eigentümerversammlung beigezogen" (Abs. 1). "Wenn kein Vertreter bestellt oder dieser verhindert ist, so vertreten die Delegierten die Gemeinschaft nach aussen ..." (Abs. 3). Ob aus dieser Bestimmung geschlossen werden kann, die Stockwerkeigentümergeinschaft habe kraft eigenem Satzungsrecht den beiden Dele-

gierten die Kompetenzen eines Verwalters und nicht jene eines blossen Stellvertreters erteilt, kann offen bleiben. Auch in diesem Fall liegt die Schranke des Handlungsumfanges in Art. 712l Abs. 2 ZGB, und hinsichtlich der Prozessführungsbefugnis haben sie sich an die Regelung in Art. 712t ZGB zu halten. Für die Führung eines Zivilprozesses im ordentlichen Verfahren (auf der Kläger- wie auf der Beklagtenseite) bedarf der Verwalter gemäss Art. 712t Abs. 2 ZGB grundsätzlich einer vorgängigen Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung. Diese Prozessvollmacht, deren Erteilungsvoraussetzungen ausschliesslich dem **materiellen** Recht unterstehen, wird dem Verwalter durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit eingeräumt. Mit Ausnahme der Erteilungsvoraussetzungen untersteht die Vollmacht des Verwalters zur Führung von Zivilprozessen im ordentlichen Verfahren primär dem kantonalen Zivilprozessrecht, subsidiär den Art. 32 ff. OR (vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 45 zu Art. 712t). In der Prozessvollmacht ist auch festzulegen, ob der Verwalter in eigener Kompetenz zum Abschluss eines (gerichtlichen oder aussergerichtlichen) Vergleiches berechtigt ist (vgl. § 35 ZPO) oder ob ein Genehmigungsvorbehalt zugunsten der Stockwerkeigentümerversammlung besteht. Ebenso ist in der Vollmacht festzulegen, ob der Verwalter berechtigt ist, von sich aus ein Rechtsmittel einzulegen (vgl. Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 46 zu Art. 712t).

c) Ob die beiden Delegierten nun gegen aussen als Verwalter auftraten oder als blosse Stellvertreter, in beiden Fällen wird vorausgesetzt, dass die Delegierten von der Stockwerkeigentümerversammlung zur Prozessführung ermächtigt worden sind. Es trifft zu, dass anlässlich der Versammlung vom 28. August 1999 über die Frage der Wiederaufnahme des Verfahrens gegen M. entschieden worden war, jedoch ging es dabei nur über die Frage der Wiederaufnahme des Verfahrens gegen M. bei der **Bezirksanwaltschaft** und nur hierfür wurde eine Ermächtigung erteilt (Urk. 3/5). Für die Erhebung des Rekurses, welches die Einleitung eines Gerichtsverfahrens zur Folge hat, liegt keine Ermächtigung vor. Aus dem Wortlaut von Art. 712t Abs. 2 ZGB kann nicht geschlossen werden, solange es sich nicht um einen Zivilprozess

handle, stelle sich die Frage einer Ermächtigung nicht. Vielmehr stellt sich hinsichtlich verwaltungsrechtlicher und strafrechtlicher Prozess die Frage, ob der Verwalter bzw. Stellvertreter überhaupt **namens** der Gemeinschaft Prozessführungsbefugnis haben kann (vgl. hierzu auch den französischen Text, der von "agir en justice" spricht). Die Antwort ergibt sich primär aufgrund von Art. 712l Abs. 2 ZGB. Die Praxis bejaht dies auch für Strafprozesse, vor allem im Hinblick auf ein Adhäsionsverfahren. Allerdings muss auch hierfür **vorgängig** eine Ermächtigung vorliegen. Reglementarische Vorschriften sind diesbezüglich belanglos. Ausserdem bestimmt § 29 Ziff. 3 lit.f des Reglementes, die Versammlung der Stockwerkeigentümer habe die Befugnis, den Verwalter zur Führung eines **Prozesses** zu **ermächtigen**. Ob bei dringlichen Strafprozessen eine nachträgliche Ermächtigung eingeholt werden kann, analog zu Art. 712t Abs. 2 ZGB, kann vorliegend offen bleiben. Es wäre verfehlt bezüglich der Rekuserhebung Dringlichkeit anzunehmen. Im August 1999 hatte sich die Stockwerkeigentümergeinschaft mit der Frage der Weiterverfolgung des Strafverfahrens, was zur Einreichung einer erneuten Strafanzeige durch die beiden Stockwerkeigentümer führte, befasst und am 16. Februar 2001 erging die Einstellungsverfügung. Die Versammlung hatte somit genügend Zeit, auch eine Ermächtigung für ein allfälliges Rekursverfahren auszusprechen. Eine aktenwidrige Annahme liegt bezüglich der Feststellung der fehlenden Ermächtigung zur Rekuserhebung demnach nicht vor.

d) Vorliegend stellt sich aber noch ein weiteres Problem, nämlich die Frage des Beizugs eines Rechtsanwaltes. Obschon gemäss Art. 398 Abs. 3 OR (bzw. Art. 321 OR) von der Stockwerkeigentümergeinschaft im Allgemeinen die persönliche Auftragsausführung durch den Verwalter erwartet werden darf, ist u.U. eine Kompetenzdelegation an einen Dritten, in casu an einen Rechtsanwalt, durchaus sinnvoll, ja sogar geboten (Meier-Hayoz/Rey, a.a.O., N 71-72). Zulässig ist es, im Reglement oder im Verwaltervertrag ergänzende Bestimmungen über Fragen der Prozessführung zu statuieren. Insbesondere ist es sinnvoll, die Ermächtigung oder Verpflichtung des Verwalters zum Beizug eines Rechtsanwaltes zu regeln (vgl. Meier-Hayoz/Rey,

a.a.O. N 53). Gerade hierüber findet sich aber keine Regelung. An einer Ermächtigung der Delegierten durch die Stockwerkeigentümersversammlung, einen Anwalt mit der Interessenswahrung zu betrauen und ihn gehörig zu bevollmächtigen fehlt es vorliegend. Im betreffenden Protokoll vom 28. August 1999 finden sich dazu überhaupt keine Ausführungen. Weil das ZGB für die Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft durch einen Dritten (auch einen Ausschuss) keine dem Art. 712t Abs. 1 entsprechende Anordnung enthält, beurteilt sich die Rechtsstellung dieser zusätzlichen Vertretung nach den Grundsätzen des allgemeinen Stellvertretungsrechts (Art. 32 ff. OR) bzw. nach den kantonalen Zivilprozessordnungen (N 73). Die beiden Delegierten konnten somit namens der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Rechtsvertreterin bevollmächtigen. Eine nachträgliche Ermächtigung konnten sie nicht mehr einholen. Anders verhielte es sich nur, wenn zwar eine Ermächtigung vorliegen, aber eine Vollmacht für den Rechtsvertreter fehlen würde. Eine solche könnte nachträglich noch beigebracht werden, indem der Richter der Partei eine entsprechende Frist ansetzt.

e) Die Parteien haben bei Erhebung des Rechtsmittels ihre Legitimation nachzuweisen. Dies taten die beiden Delegierten nicht. Es ist nicht Sache der Rekursinstanz, die Akten nach allenfalls vorhandenen Urkunden bezüglich der Legitimation zu durchforsten. Eine nachträgliche Fristansetzung zur Behebung des Mangels konnte aber aus obenerwähnten Gründen unterbleiben. Somit wurde das rechtliche Gehör nicht verletzt.

Demnach wurden vorliegend die Prozesshandlungen - sowohl der Rechtsvertreterin als auch der Delegierten - von nicht gehörig bevollmächtigten Vertretern vorgenommen. Daher konnten beide nicht mit Wirkung für die Stockwerkeigentümergeinschaft handeln.

III.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens R. und J. aufzuerlegen (§ 396a StPO). M. ist mangels Umtriebe für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen.

Demnach beschliesst das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 800.-

3. Die Kosten werden R. und J. auferlegt.

4. M. wird keine Entschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an:

.....

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH

III. Strafkammer

Die juristische Sekretärin:

lic.iur. I. Vourtsis